



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 227 ]

नई दिल्ली, शुक्रवार, अगस्त 24, 2001/भाद्र 2, 1923

No. 227]

NEW DELHI, FRIDAY, AUGUST 24, 2001/BHADRA 2, 1923

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 24 अगस्त, 2001

सं. टीएएमपी/120/2001-केपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण पुनर्द्वारा संलग्न आदेशानुसार कांडला पत्तन न्यास के नमक निर्माण के प्रयोजन से पट्टे पर दी गई उसकी भूमि के लिए दर ढाँचे में संशोधन करने के प्रस्ताव का निपटारा करता है।

अनुसूची

मामला सं० टीएएमपी/120/2000केपीटी

कांडला पत्तन न्यास (केपीटी)

.....आवेदक

आदेश

(दिनांक 9 अगस्त 2001 को पारित)

यह मामला कांडला पत्तन न्यास के नमक निर्माण के प्रयोजन से पट्टे पर दी गई उसकी भूमि के लिए दर ढाँचे में संशोधन करने के संबंध में प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. कांडला पत्तन न्यास ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए हैं :-

- (i) भारत सरकार ने जुलाई 1994 में कांडला में नमक निर्माण के प्रयोजन से पट्टे पर दी गई भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित किया था।
- (ii) भारत सरकार मार्च, 1998 में "महापत्तनों के भूमि/जल मोर्चा प्रबंध" के बारे में नीतिगत दिशानिर्देश जारी किए थे और निम्नलिखित निर्देश दिए थे :-

- (क) पट्टा किराये का आधार प्रति पाँच वर्ष में उन्हें निर्धारित किया जाएगा ; और
- (ख) पट्टा किराये में प्रतिवर्ष 5% (चक्रवृद्धि) की दर पर वृद्धि होगी।

- (iii) दिशानिर्देशों के अनुसार कांडला में नमक भूमि के लिए पट्टा किराये का जुलाई, 1999 में संशोधन किया जाना था। तदनुसार अध्यक्ष (केपीटी) की अध्यक्षता में तथा अन्य सदस्यों की एक उच्च स्तरीय समिति गठित की गई जिसमें जिला प्रशासन का भी एक प्रतिनिधि शामिल था। उच्च स्तरीय समिति को कांडला में नमक भूमि के संबंध में पट्टा किराये का उपयुक्त आधार पर पुनः निर्धारित करने का कार्य सौंपा गया था।

- (iv) उच्च स्तरीय समिति ने नई दरों का परिकलन करने के लिए निम्नलिखित दृष्टिकोण पर विचार किया :-

(क) भारत सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार, दरों का निर्धारण भूमि की विकास लागत, विभिन्न सुविधाएं/सेवाएं उपलब्ध कराने की लागत, पूंजी निवेश पर प्रतिलाभ की उचित दर, बाजार दर आदि को ध्यान में रखकर किया जाना है। पत्तन ने चूंकि उपर्युक्त पर कोई खर्च नहीं किया अतः यह कार्यविधि नहीं अपनाई गई।

(ख) बाजार दर का परिकलन करने का दूसरा युक्तिसंगत दृष्टिकोण नमक भूमि की अंतरण दरों पर विचार करना था परंतु हाल के वर्षों में ऐसा कोई लेन-देन नहीं किया गया।

(ग) अंत में, प्रारंभ करने की किसी आधार-सामग्री के अभाव में समिति ने पाँच वर्ष की अवधि में पूंजी निवेश पर प्रतिलाभ की उचित दर के आधार पर दरों को संशोधित करने के विकल्प का सहारा लिया। चूंकि वर्तमान बाजार प्रवृत्ति संचयी विकल्प के लिए दीर्घकालिक निवेश पर 100% के प्रतिलाभ को दर्शाती है अतः इसी सादृश्य पर नमक भूमि की दरों को संशोधित करने का निर्णय किया गया।

- (v) नमक भूमि की वर्तमान दरें तथा उच्च स्तरीय समिति की सिफारिशों के आधार पर कांडला पत्तन न्यास द्वारा प्रस्तावित दरें इस प्रकार हैं :-

नमक भूमि का विवरण		पट्टा किराया दरें (रु० प्रति एकड़ प्रतिवर्ष)	
		वर्तमान दर	प्रस्तावित दर
(क)	10 एकड़ तक	200	400
(ख)	10 एकड़ से अधिक परंतु 100 एकड़ से कम	100	200
(ग)	100 एकड़ और उससे अधिक	65	130

(vi) समिति की सिफारिशों को कांडला पत्तन न्यास के न्यासी बोर्ड द्वारा 20 अक्टूबर, 2000 को महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के अनुमोदन के अधीन अनुमोदित किया गया था ।

(vii) कांडला पत्तन न्यास ने जुलाई, 99 से दरों में पूर्व प्रभाव से संशोधन करने का अनुरोध किया है ।

3. कांडला पत्तन न्यास के प्रस्ताव को प्रयोक्ताओं की प्रतिनिधिक संस्थाओं में उनकी टिप्पणियों जानने के लिए परिचालित किया गया । उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सार इस प्रकार है :-

**कच्छ स्मॉल स्केल साल्ट मैन्यूफैक्चरर्स एसोसिएशन (केएसएसएमए)**

- (i) समिति द्वारा इस धारणा के आधार पर एकमुश्त पट्टा किराया दरों में संशोधन करने के लिए अपनाई गई कार्यविधि उचित नहीं जान पड़ती कि बाजार प्रवृत्ति से अनिवार्य रूप से निवेशों पर 100% का प्रतिलाभ होगा । वास्तविक बाजार दरों के आधार पर युक्तिसंगत फार्मुला अपनाने के बजाय या नमक भूमि के पट्टा धारण अधिकारों के अंतरण की दरों पर विचार करने के बजाय समिति ने निवेशों पर 100% के अपेक्षित प्रतिलाभ का सहारा लिया है जो उचित स्थिति नहीं है । समिति की सिफारिशें मनमानी और अनुचित हैं क्योंकि निवेशों के साथ कोई तुलना नहीं की जा सकती ।
- (ii) कांडला पत्तन न्यास पट्टाकर्ता के रूप में पहले ही प्रतिवर्ष पट्टा किराये में 5% प्रतिवर्ष की दर पर (चक्रवृद्धि) वृद्धि वसूल कर रहा है । इसीलिए जुलाई, 1999 से पाँच वर्ष की अवधि के लिए पट्टा किराये में 100% की वृद्धि उचित नहीं है और बहुत अधिक है । इसके अतिरिक्त पट्टाधारक को वापसी योग्य जमानत के रूप में एकवर्षीय पट्टा किराये के समतुल्य जमा राशि का भुगतान करने के अलावा पत्तन को न्यूनतम एक वर्ष के पट्टा किराये के समकक्ष प्रीमियम का भी भुगतान करना होता है ।
- (iii) कांडला में केंद्रीय भंडारागार निगम (सीडब्ल्यूसी) को पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में पट्टा किराये का संशोधन करने के एक और मामले में, गांधीग्राम वाणिज्य एवं उद्योग मंडल ने संकेत दिया था कि कांडला पत्तन न्यास द्वारा की गई वृद्धि बहुत अधिक है और पट्टाकर्ता तथा पट्टाधारक पर बाध्यकारी पट्टा करार के संबंधित खंड के अनुसार नहीं है । इस विशेष मामले में इस प्राधिकरण ने जनवरी, 2000 में यह कहते हुए आदेश पारित किया कि कांडला पत्तन न्यास द्वारा निर्धारित दरें विधिसंगत नहीं हैं ।

- (iv) कांडला पत्तन न्यास की नमक भूमि के लिए पट्टा किराये की वर्तमान दरें गुजरात, राजस्थान, महाराष्ट्र, कर्नाटक, गोवा, तमिलनाडु और पश्चिम बंगाल में नमक भूमि के पट्टा किराये की तुलना में बहुत अधिक हैं। अतः कोई और वृद्धि करना समूचे नमक उद्योग के लिए अहितकर होगा जो पहले से ही अभूतपूर्व मंदी और वित्तीय संकट के दौर से गुजर रहा है। पड़ोसी राज्यों में निर्धारित पट्टा किराया दरों पर कांडला नमक भूमि के लिए दरों का संशोधन/पुनः निर्धारण करने से पहले विचार नहीं किया गया है।
- (v) कांडला पत्तन न्यास ने पट्टा किराया बढ़ाने पर निर्णय करने से पहले पट्टाधारकों को अपने विचार अभिव्यक्त करने का कोई अवसर नहीं दिया।

4.1 इस मामले में संयुक्त सुनवाई 12 अप्रैल, 2001 को कांडला पत्तन न्यास में की गई। संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किए गए :

#### कांडला पत्तन न्यास (केपीटी)

- (i) सरकारी दिशानिर्देशों में संशोधन का पांच वर्षीय चक्र निर्धारित किया गया है। कांडला पत्तन न्यास की नमक भूमि के पट्टा किराये का अंतिम संशोधन 1994 में किया गया था अतः जुलाई, 1999 में संशोधन करना पहले ही बकाया है।
- (ii) 5% प्रतिवर्ष (चक्रवृद्धि) की वार्षिक वृद्धि का खंड भी सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार है।
- (iii) किसी बिक्री सौदे के अभाव में हम नियोजित पूंजी पर 18% की दर पर प्रतिलाभ मानकर चले हैं (सरकारी ऋण पर ब्याज के लिए 12% + विकास एवं नवीकरण निधि के लिए 6%)।

#### गांधीग्राम वाणिज्य एवं उद्योग मंडल (जीसीसीआई)

- (i) यदि कांडला पत्तन न्यास में आंकड़े उपलब्ध न हों तो नमक भूमि के लिए अन्य राज्य सरकारों में उपलब्ध आंकड़ों को पट्टा किराये को संशोधित करने के लिए आधार माना जा सकता है।
- (ii) पत्तन द्वारा किसी संशोधन का प्रस्ताव करने से पहले नमक भूमि का अधिभोग करने वाले लोगों से परामर्श किया जाना चाहिए।
- (iii) राज्य सरकार 12/- ₹0 प्रति एकड़ से पट्टा किराया वसूल करती है, परंतु वह सुविधाएं भी प्रदान करती है।
- (iv) 5% प्रतिवर्ष की दर पर चक्रवृद्धि वार्षिक वृद्धि खंड के लिए दीर्घकालिक "प्रतिलाभ" अपेक्षाओं की आवश्यकता होगी।
- (v) गत तीन वर्षों में गुजरात को चक्रवात, भूकंप और सूखे का सामना करना पड़ा है। राज्य सरकार नुकसान के लिए छूट देने को सहमत हो गई है। कांडला पत्तन न्यास को भी इसी प्रकार सहानुभूतिपूर्ण रवैया अपनाना चाहिए और इस संशोधन को स्थगित कर देना चाहिए। दरें या तो बढ़ानी नहीं चाहिए या फिर कम से कम पांच वर्ष के लिए स्थगित कर देनी चाहिए।

- (vi) अन्य राज्यों और अन्य पत्तनों से पट्टा किराये की तुलना करें और उसमें युक्तिसंगत समानता बनाए रखें ।
- (vii) कांडला पत्तन न्यास प्रवाही पत्तन है । उनके लिए वित्तीय दृष्टि से आत्मनिर्भर होने में कोई मुश्किल नहीं है ।
- (viii) समिति को दरों का संशोधन करने से पहले केएसएसएसएमए से परामर्श करना चाहिए ।
- (ix) केंद्रीय भंडारागार निगम के मामले में, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण कांडला पत्तन न्यास के प्रस्ताव को पहले ही अस्वीकृत कर चुका है । यही बात इस मामले में भी लागू की जा सकती है ।

#### कच्छ स्मॉल स्केल साल्ट मैन्यूफैक्चरर्स एसोसिएशन (केएसएसएसएमए)

- (i) हम छोटे धारक हैं और लंबे समय से हैं ।
- (ii) कांडला पत्तन न्यास ने कुछ भी खर्च नहीं किया है । वास्तव में हमने झाबर (मूरम) सड़कें बनाई हैं जिन पर उनकी जीपें चलती हैं । कांडला पत्तन न्यास का निवेश कहाँ है ?
- (iii) राज्य सरकार ने उनकी भूमि पर नमक यूनिटों को काफी राहत दी है । हम कांडला पत्तन न्यास की भूमि पर 26 यूनिट हैं । हम उनसे प्रतिस्पर्द्धा कैसे कर सकते हैं ?
- (iv) गुजरात को पिछले तीन वर्षों में चक्रवात, भूकंप और सूखे का सामना करना पड़ा है । अतः 2 वर्ष के लिए इस संशोधन को स्थगित कर दिया जाए ।

4.2 संयुक्त सुनवाई में, जीसीसीआई ने अपने और भी लिखित निवेदन प्रस्तुत किए जिनका सार इस प्रकार है :-

- (i) कच्छ जिले को 1998 से घोर आपदाओं का सामना करना पड़ा है जिससे औद्योगिक कार्य विशेषकर नमक उद्योग बुरी तरह प्रभावित हुआ है । जनवरी, 2001 का भूकंप नमक उद्योग के लिए सबसे बड़ा झटका है ।
- (ii) उद्योग के पुनर्निर्माण एवं पुनर्वास के लिए बड़ी मात्रा में निवेश की आवश्यकता होगी और इस बात की कोई गारंटी नहीं होगी कि निकट भविष्य में कोई आपदा नहीं होगी ।
- (iii) इन परिस्थितियों में, गुजरात सरकार ने जिनके स्वामित्व में नमक उद्योग के अधीन 95% भूमि है, पट्टा किराये और नमक के उत्पादन पर रॉयल्टी में छूट दे दी है । कांडला पत्तन न्यास के स्वामित्व में नमक उद्योग के अधीन केवल 5% भूमि है । कांडला पत्तन न्यास से अपेक्षा की जाती है कि उसे भी नमक उद्योग को इसी प्रकार की वित्तीय सहायता देनी चाहिए ।
- (iv) नमक उद्योग चूंकि बड़े संकट से गुजर रहा है अतः भूमि के दर ढांचे में कोई संशोधन करना अनुचित और बेज़ा है । कांडला पत्तन न्यास को सभी के हित में एक बार इस प्रस्ताव को छोड़ना होगा ।

265961/2001-2

5. इस मामले में एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में और संयुक्त सुनवाई में दिए गए तर्कों के आधार पर निम्नलिखित स्थिति स्पष्ट होती है :-

- (i) कांडला पत्तन न्यास की नमक भूमि के पट्टा किराये में अंतिम संशोधन 1994 में किया गया था। इस विषय पर सरकारी निर्देशों में निर्धारित संशोधन के पाँच वर्षीय चक्र के अनुसार अगला संशोधन 1999 में किया जाना था। इसी कारण कांडला पत्तन न्यास ने जुलाई, 1999 से पूर्व प्रभाव से संशोधन करने का अनुरोध किया है।

परंतु इस परिप्रेक्ष्य में यह स्वीकार करना ही पड़ेगा कि नमक भूमि को पृथक विशिष्ट पट्टा करार के अनुसार पट्टे पर दिया गया है। जैसा कि केंद्रीय भंडारागार निगम को पट्टे पर भूमि देने के बारे में कांडला पत्तन न्यास के एक अन्य मामले में इस प्राधिकरण ने निर्णय किया था और जैसा कि जीसीसीआई और केएसएसएसएमए द्वारा ठीक ही कहा गया है, विशिष्ट पट्टा करार के उपबंध परवर्ती सामान्य अनुदेशों/दिशानिर्देशों पर लागू होंगे। इस मामले में सरकारी दिशानिर्देश मार्च, 1998 में जारी किए गए थे जिनके अनुसार पुराने पट्टा करारों पर भी नये खंड लागू किए जाने थे। जब तक पुराने पट्टा करारों में इस प्रकार के (एकपक्षीय) विकल्पों का प्रावधान किया जाता तब तक इससे कानून की दृष्टि में वैध नहीं कहा जा सकता।

- (ii) पट्टा किराये का परिकलन भूमि मूल्य के संदर्भ में किया जाता है जिसका आकलन पड़ोस में स्थित इसी प्रकार की भूमियों के बिक्री सौदों से किया जाता है। इस प्रकार का कोई डाटा उपलब्ध नहीं है जिसके आधार पर इस फार्मूला से परिकलन किया जा सके। अतः इस प्रयोजन से गठित उच्च स्तरीय समिति ने निवेशों पर (18% प्रतिवर्ष की दर पर) 100% के अपेक्षित प्रतिलाभ के आधार पर 100% वृद्धि की सिफारिश की है।

- (iii) सरकारी दिशानिर्देशों में पंचवर्षीय आधार पर "आधार दर" का संशोधन करना निर्धारित है। कांडला पत्तन न्यास ने इसका अर्थ "पट्टा किराये" के संशोधन से लिया है। यह सोच सही प्रतीत नहीं होती। "आधार दर" के परिवर्तन से संबंधित प्रावधान को वार्षिक वृद्धि के लिए प्रावधान के संदर्भ में देखा जाना है। अन्यथा दीर्घकालिक पट्टों पर किराया निर्धारित करने का तर्क बेकार हो जाएगा।

- (iv) कांडला पत्तन न्यास ने निवेशों पर प्रतिवर्ष 18% (वस्तुतः यह 19.5% है) प्रति लाभ के आधार पर 100% वृद्धि के अपने प्रस्ताव को उचित ठहराया है। कांडला पत्तन न्यास का "भूमि में निवेशों" और "उपस्कर/मशीनरी आदि में निवेशों" को एक जैसा मानने का नज़रिया सही नहीं है क्योंकि दोनों की कार्यावधि बिल्कुल भिन्न है। "नवीकरण" और "विकास" निधियों में दो अनिवार्य अंशदानों के अंतर पर 6% का प्रतिलाभ शामिल करने का प्रयास भी अनुचित है। भूमि के मामले में कोई नवीकरण नहीं होता (और हो सकता है) ; और कांडला पत्तन न्यास ने नमक भूमि के विकास के लिए कोई निवेश नहीं किया है।

- (v) दीर्घकालिक पट्टों के मामले में पट्टा किरायों का (तथा उनके मध्यावधि संशोधनों का) पट्टा करारों में उल्लेख किया गया है। वार्षिक वृद्धि संबंधी खंडों का अर्थ अंतर्निहित वृद्धियों को ध्यान में रखना है। सामान्यतया इनका परिकलन वार्षिक वृद्धियों के भावी परिकलनों के प्रयोजन से इन वृद्धियों के अंतर्लयन के लिए "आधार दर" के पंचवर्षीय परिवर्तन के साथ सरल दरों के रूप में किया जाता है। यदि सरकारी दिशानिर्देशों में चक्रवृद्धि वार्षिक वृद्धि का प्रावधान है तो "आधार दर" के संशोधन की कोई आवश्यकता नहीं है क्योंकि ऐसा करने से यह दुहरी वृद्धि का मामला बन जाएगा।

- (vi) जीसीसीआई और केएसएसएसएम ने इस मामले में पट्टा किराया संशोधन की अन्यत्र स्थित नमक भूमियों से समानता का तर्क दिया है। यह प्रस्ताव उचित नहीं लगता। भूमि की उपलब्धता, भूमि की अवस्थिति, पत्तन प्रयोजन की जरूरत से भूमि पर दबाव आदि कारकों का भूमि के मूल्य पर भिन्न-भिन्न प्रभाव अवश्य पड़ता है।
- (vii) जीसीसीआई और केएसएसएसएम ने कांडला पत्तन न्यास द्वारा नमक उद्योग को उन्हीं आधारों पर "वित्तीय सहायता/राहत" दिए जाने का तर्क दिया है जिन आधारों पर सहायता/राहत गुजरात सरकार द्वारा दी गई है। प्राधिकरण के लिए मामला सहानुभूति का नहीं बल्कि चिंता का विषय है जो इस क्षेत्र के उन लघु नमक निर्माताओं के साथ हो सकती है जिन्हें हाल के वर्षों में बार-बार प्राकृतिक आपदाओं का सामना करना पड़ा है।
- (viii) जीसीसीआई और केएसएसएसएम की शिकायत है कि उच्च स्तरीय समिति ने दरों में संशोधन करने की सिफारिश करने से पहले उनसे कोई परामर्श नहीं किया। हालांकि तथ्यात्मक दृष्टि से यह सही हो सकता है लेकिन इस बात को देखते हुए कि इस प्राधिकरण ने उन्हें इस मामले में अपने अभिमत प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर दिया था, इस चूक को इस स्थिति में कोई खास महत्वपूर्ण नहीं कहा जा सकता।
- (ix) इस दुःखद बात को ध्यान में रखकर कि कच्छ क्षेत्र को पिछले चार वर्षों में दो चक्रवातों, एक भूकंप और एक सूखे ने पूरी तरह तहस-नहस कर दिया है, इस प्राधिकरण ने कांडला पत्तन न्यास के गांधीग्राम टाउनशिप क्षेत्र में भूमि किराये के संशोधन से संबंधित मामले पर विचार करने के अनुरोध को स्वीकार कर लिया है। यह स्पष्ट नहीं है कि ऐसी सहानुभूति लघु नमक निर्माताओं के प्रति क्यों नहीं दिखाई जाएगी। आश्चर्य है, कांडला पत्तन न्यास ने बिना कोई कारण बताए इन नमक भूमियों को सहानुभूतिपूर्वक विचार के क्षेत्र में शामिल नहीं किया है। परंतु इसके कारणों के अभाव की बात को ध्यान में रखकर ही प्राधिकरण इस मामले में भी उन्हीं आधारों पर विचार करने के लिए तैयार हुआ है। कांडला पत्तन न्यास के लिए यह अधिक उपयुक्त और उचित होगा कि वह किराये के संशोधन के लिए नमक भूमि के मामले को तभी उठाए जब अन्य भूमि मामलों पर इस प्रकार पुनर्विचार किया जाए।

6. परिणामस्वरूप और उपर्युक्त कारणों से तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर प्राधिकरण ने इस स्थिति में कांडला पत्तन न्यास के नमक निर्माण के प्रयोजन से पट्टे पर दी गई भूमि के दर ढांचे में संशोधन करने के प्रस्ताव को स्वीकार न करने का निर्णय किया है। कांडला पत्तन न्यास से यह भी अपेक्षा की गई है कि वह जब भी अन्य भूमि संबंधी सभी मामलों के साथ इस प्रस्ताव को फिर से प्रस्तुत करने का निर्णय ले तब वृद्धि के परिकलन आदि से संबंधित अन्य बातों को भी ध्यान में रखे।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[ विज्ञापन III/IV/143/2001/असा. ]

## TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

### NOTIFICATION

New Delhi, the 24th August, 2001

**No. TAMP/120/2000-KPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of the Kandla Port Trust for revision of the rate structure for its lands leased out for the purpose of salt manufacture as in the Order appended hereto.

**SCHEDULE****Case No. TAMP/120/2000-KPT****The Kandla Port Trust****- - -****Applicant****ORDER****(Passed on this 9th day of August 2001)**

This case relates to a proposal received from the Kandla Port Trust (KPT) regarding revision of the rate structure for its lands leased out for the purpose of salt manufacture.

2. The KPT has made the following main points in its proposal:-

- (i). The Government of India (GOI) had in July 1994 fixed the lease rent for lands leased out for the purpose of salt manufacture at Kandla.
- (ii). In March 1998, the GOI had issued the policy guidelines to the port on 'land/water front management at Major Ports' and directed the following:
  - (a). The base of lease rent shall be re-fixed every five years; and,
  - (b). lease rent shall bear an escalation at the rate of 5% (compoundable) per annum.
- (iii). As per the Government Guidelines, the lease rent for the Salt Lands at Kandla became due for revision in July 1999. Accordingly a High-Level Committee under the Chairmanship of the Chairman (KPT) along with other members was formed which included a representative from the District Administration also. The High-Level Committee was entrusted the task of re-fixing suitable base of the lease rent in respect of Salt Lands at Kandla.
- (iv). The High-Level Committee considered the following approach for arriving at the new rates:
  - (a). As per the GOI Guidelines, the rates are to be fixed by taking into account the cost of development of land, cost of providing various facilities/ services, fair rate of return on capital investment, market rate, etc. Since, the port had not spent anything on the above, this methodology has not been adopted.
  - (b). The other reasonable approach to arrive at the market rate was to consider the rates of transfer of Salt Lands, but no such transaction has taken place in the recent years.
  - (c). Finally, in the absence of any datum to start off, the Committee resorted to the option of revising the rates on the basis of fair rate of return on the capital investment over a period of five years. Since, the present market trend indicates a return of 100% on the long-term investment for the cumulative option, it was decided to revise the rates of Salt Lands on the same analogy



- (v). The existing rates for the Salt Lands vis-à-vis the rates proposed by the KPT based on the recommendations of the High-Level Committee are as follows:

	<u>Description of Salt Lands</u>	<u>Lease Rent Rates</u> (Rs. per acre per annum)	
		<u>Existing rate</u>	<u>Proposed rate</u>
(a).	Upto 10 acres	200	400
(b).	Above 10 acres but less than 100 acres	100	200
(c).	100 acres and above	65	130

- (vi). The recommendations of the Committee were approved by the Board of Trustees of the KPT on 20 October 2000 subject to approval of the TAMP.
- (vii). The KPT has requested for a retrospective revision of rates with effect from July 99.
3. The proposal of the KPT was circulated to the representative bodies of users for their comments. The comments received from them are summarised as below:-

#### Kutch Small Scale Salt Manufacturers' Association (KSSSMA)

- (i). The methodology adopted by the Committee for revising the lease rent rates on a lump-sum basis on the notion that market trend necessarily shall bring a return of 100% on the investments does not appear to be sound. Instead of adopting a rational formula based on actual market rates or to consider the rates of transfer of lease hold rights of salt lands, the Committee has taken shelter under the expected return of 100% on investments, which is not a fair proposition. The recommendations of the Committee are arbitrary and unjustified as no comparison can be made with the investments.
- (ii). The KPT, as the lessor, is already charging an escalation on lease rent at the rate of 5% per annum (compoundable) every year. Hence, 100% increase in the lease rent for a term of five years with effect from July 1999 is not justified and is very much on the higher side. Moreover, the lessee is required to pay a premium equivalent to minimum one years' lease rent to the port in addition to a payment of deposit equivalent to one years lease rent as refundable security.
- (iii). In another case relating to revision of lease rent in respect of land leased to Central Warehousing Corporation (CWC) at Kandla, the Gandhidham Chamber of Commerce and Industry had pointed out that the increase made by the KPT was much higher and does not comply with the relevant clause in the lease agreement which is binding on the lessor and lessee. In this particular case this Authority passed an Order in January 2000 stating that the rates fixed by the KPT are not valid.
- (iv). The existing rates of lease rent for the KPT salt lands are the highest compared to lease rent rates of salt lands in Gujarat, Rajasthan, Maharashtra, Karnataka, Goa, Tamil Nadu and West Bengal. Any further enhancement, therefore, will be detrimental to the interests of the entire salt industry, which is reeling under unprecedented recession and financial crisis. The lease rent rates prescribed in the neighbouring States have not been considered before revising/ re-fixing the rates for Kandla Salt Lands.
- (v). The KPT did not give an opportunity to its lessees to express their view points before embarking upon raising the lease rent.

#### The Gandhidham Chamber of Commerce & Industry (GCCCI)

It has reiterated the views of Kutch Small Scale Salt Manufacturers' Association.

265961/2001-3

4.1. A joint hearing in this case was held on 12 April 2001 at the KPT. At the joint hearing, the following submissions were made:

**The Kandla Port Trust (KPT)**

- (i). The Government Guidelines prescribe a 5-year cycle of revision. Last revision of lease rent of the KPT Salt Lands was in 1994. Hence, revision was already due in July 1999.
- (ii). Annual escalation clause of 5% per annum (compoundable) is also according to the Government guidelines.
- (iii). In absence of any sale transactions, we have gone by return on capital employed @ 18% (12% towards Interest on Government loan + 6% towards Development and Renewal Funds).

**The Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCI)**

- (i). If data are not available with the KPT, the data available with other State Governments for their Salt Lands can be taken as the base for revising the lease rent.
- (ii). People occupying the salt lands must have been consulted by the Port before proposing any revision.
- (iii). State Government charges lease rent of Rs.12/- per acre; but, they also provide facilities.
- (iv). Compoundable annual escalation clause @ 5% per annum will take care of the long term 'return' requirements.
- (v). In the last three years there have been cyclones, an earthquake, and drought in Gujarat. The State Government has agreed to remit for losses. The KPT must also be equally sympathetic and postpone this revision. Do not increase the rates; or, at least, suspend the revision for five years.
- (vi). Compare the lease rent rates with other states and other ports; and, maintain reasonable parity.
- (vii). The KPT is an affluent port. There is no difficulty for them to be financially self-reliant.
- (viii). The Committee should have consulted the KSSMA members before revision of the rates.
- (ix). In the Central Warehousing Corporation case, TAMP itself has turned down the KPT proposal. The same considerations may be applied in this case also.

**Kutch Small Scale Salt Manufacturers' Association (KSSMA)**

- (i). We are small holders. We have been there for long.
- (ii). The KPT has spent nothing. Actually, we have prepared moorum roads on which their jeeps run. Where is the KPT investment?
- (iii). State Government has given substantial relief to 700 salt units on their lands. We are 26 units on the KPT lands. How can we face competition from them?
- (iv). There was cyclone, earthquake and drought in Gujarat during the last three years. Therefore, suspend this revision for 2 years.

4.2. At the joint hearing, the GCCI has submitted its further written submissions, the main points of which are summarised as follows:

- (i). Since 1998, the Kutch district has continuously suffered from a series of disastrous calamities badly affecting the industrial movement particularly the salt industry. The earthquake of January 2001 is the biggest jolt to the salt industry.
- (ii). The reconstruction and rehabilitation of this industry will call for huge investment with no guarantee that there will be no calamity in the near future.
- (iii). Under these circumstances, the Gujarat Government which owns 95% of the land under salt industry has waived the lease rent and royalty on production of salt. The KPT owns only 5% of the land under salt industry. It is expected that the KPT must also give similar financial assistance to the salt industry.
- (iv). Since the salt industry is passing through a great crisis, any revision in the rate structure of land is unjustified and unwarranted. The KPT shall drop this proposal once for all.

5. With reference to the totality of information collected in this case, and taking into account the arguments advanced at the joint hearing, the following position emerges:

- (i). The lease rents for the KPT salt lands were last revised in 1994. Going by the 5-year cycle of revision prescribed in the Government Guidelines on the subject, the next revision was due in 1999. It is for this reason that the KPT has requested for retrospective revision with effect from July 1999.

It is, however, to be recognised in this context that Salt Lands have been given on lease on separate specific Lease Agreements. As has been decided by this Authority in another case of the KPT itself about lease of lands to the Central Warehousing Corporation, and as rightly stressed by the GCCI and the KSSMA, the provisions of a specific Lease Agreement shall be held to prevail over subsequent general instructions/ guidelines. In this case, the Government Guidelines were issued in March 1998 requiring introduction of new clauses even in old Lease Agreements. Unless the old Lease Agreements provide for such (unilateral) alterations, this cannot be said to be valid in law.

- (ii). The lease rent is supposed to be computed with reference to land value which is supposed to be derived from sale transactions of comparable lands in the neighbourhood. No such data are reported to be available to enable computation in accordance with this formula. The High-Level Committee set up for this purpose, therefore, has recommended a 100% increase on the basis of an expected return of 100% on investments (@ 18% per annum).
- (iii). The Government Guidelines prescribe a revision of the 'base rate' quinquennially. This has been taken by the KPT to mean a revision of the 'lease rent' itself. This understanding does not appear to be correct. The provision about change of the 'base rate' has to be seen in the context of the provision for annual escalations. Otherwise, the logic of fixing rentals on long-term leases will be lost.
- (iv). The KPT has sought to justify its proposal for a 100% increase on the strength of the 18% (actually, it is 19.5%) return per annum on investments. The KPT's approach of equating 'investments in lands' and 'investments in equipment/machinery/etc.' is not correct as the life spans of the two vary widely. Also, its attempt to include the 8% return covering the two mandatory contributions to 'Renewal' and 'Development' Funds is inappropriate. In the case of lands, there is (and, can be) no renewal; and, there has been no investment from the KPT for development of the Salt Lands.
- (v). In the case of long-term leases, the lease rentals (including its mid-term revisions) are specifically detailed in the Lease Agreements. The annual escalation clauses

are meant to take care of interim enhancements. Ordinarily, these are computed as simple rates with a 5-year change of the 'base rate' for absorption of these escalations for purposes of future computations of annual escalations. If the Government Guidelines provide for a compoundable annual escalation, there may be no need for a revision of the 'base rate' as, otherwise, it will amount to a case of double escalation.

- (vi). The GCCI and the KSSSMA have argued for a correspondence of the lease rental revision in this case with salt lands elsewhere. This does not appear to be a reasonable proposition. Factors like availability of lands, lie of the lands, pressure on lands for requirements of port purposes, etc., are bound to have variable impact on land values.
- (vii). The GCCI and the KSSSMA have pleaded for 'financial assistance/relief' from the KPT to the salt industry on the same lines as the assistance/relief given by the Gujarat Government. This is not a matter for this Authority to concern itself with irrespective of the sympathy it may have with the small-scale salt manufacturers of the area who have suffered repeated natural onslaughts in recent years.
- (viii). The GCCI and the KSSSMA have complained that the High-Level Committee did not have any consultations with them before recommending the revision of rates. While this may be factually correct, in view of the fact that this Authority has given them adequate opportunities to represent their views in the matter, this omission cannot be said to be materially significant at this stage.
- (ix). Bearing in mind the unfortunate fact that the Kutch area has been hit by two cyclones, one earthquake, and one drought in the last four years, this Authority has accepted the KPT's request for putting 'on hold' the matter relating to revision of land rentals in the Gandhidham Township area. It is not clear why the same sympathy shall not be shown to the small-scale salt manufacturers. The KPT has surprisingly excluded these salt lands from such sympathetic consideration without disclosing any reasons therefor. Recognising the lack of reasons for such distinction, this Authority is, however, inclined to subject this case also to the same considerations. It will be more appropriate and equitable for the KPT to take up the case of the salt lands for revision of rentals only when the other land cases are found to be ready for such reconsideration.

6. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority decides not to accept at this juncture the proposal of the KPT for revision of the rate structure for its lands leased out for the purpose of salt manufacture. The KPT is also required to take into account the other points about computation of escalations, etc., whenever it decides to revive this proposal along with all the other land matters.

S. SATHYAM, Chairman

[ADVT. III/IV/143/2001/Exty.]